



SCARSELLI CIRELLI & PARTNERS

Studio di consulenza legale e notarile

IL DIRITTO DEGLI IMMOBILI

NEWSLETTER del 05 luglio 2021



IMMOBILI E PRATICA GIUDIZIARIA

Rubrica a cura dell'Avv. Maurizio Cirelli

Compravendita di immobile con pratica di condono in corso.

Per la Cassazione l'eventuale integrazione della pratica di condono e il pagamento dei relativi oneri sono a carico dell'acquirente.

Con Ordinanza n. 11211 del 28/04/2021 (Rv. 661215 - 01-02-03) la Sez. 2 della Corte di Cassazione ha chiarito a chi spetta definire la pratica di condono aperta in caso di trasferimento del bene immobile con abusi in corso di sanatoria ai sensi della L. 47/85.

[clicca qui per il commento](#)



IMMOBILI E PRASSI CONTRATTUALE

Rubrica a cura dell'Avv. Alessandro Scarselli

La minuta del contratto di compravendita immobiliare.

La minuta o puntuazione di contratto è un documento preparatorio sottoscritto dalla parte venditrice e dalla parte acquirente che, a differenza del contratto preliminare, è privo di valore vincolante ed ha la mera funzione di documentare i punti sui quali le parti hanno raggiunto l'intesa, completa o parziale, sul contenuto del contratto finale.

[clicca qui per il commento](#)

In evidenza

Locazioni commerciali e Covid 19

Tribunale di Firenze, Sentenza n. 1593/2021 pubbl. il 25/06/2021

Per il Tribunale Firenze la crisi pandemica globale da Covid-19 in relazione alle locazioni ad uso diverso può integrare i gravi motivi di recesso di cui all'art. 27, ultimo comma, della Legge 392/1978 in quanto trattasi di un motivo sopravvenuto, imprevedibile e involontario, e quindi grave ex art. 27, uc, L. 392/1978, salvo che sia data la prova che siffatte ragioni siano tali da incidere sostanzialmente sulla capacità economica del conduttore, così da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto locatizio.

[clicca qui per approfondire](#)

Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile Sentenza n. 4355/2021 pubbl. il 18/05/2021

Il Tribunale riconosce il diritto del conduttore alla riduzione del canone nelle locazioni ad uso diverso in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19 ed anche in applicazione analogica di quanto previsto per gli impianti sportivi dall'art. 216, comma 3, della l. 77/2020.

[clicca qui per approfondire](#)

SUPERBONUS - Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.

Interventi antisismici e di riqualificazione energetica

mediante demolizione di due edifici unifamiliari e ricostruzione di un unico edificio composto da due unità immobiliari.

Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 423 del 22 giugno 2021

A differenza del super-sismabonus, la detrazione fiscale legata al super-ecobonus, non si applica alla parte eccedente il volume *ante operam* e dunque alle spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Il contribuente ha l'onere di tenere separata, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento.

(Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 c.d. decreto Rilancio)

[clicca qui per approfondire](#)

La valutazione del miglioramento delle due classi energetiche per intervento di efficientamento energetico in condominio di volume inferiore a quello dell'edificio.

Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 453 del 01 luglio 2021.

Contrariamente a quanto previsto per l'APE tradizionale, il c.d. "APE convenzionale" - che ha la finalità di migliorare il miglioramento delle due classi energetiche ai fini della richiesta di incentivi Superbonus - deve essere redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare, ma possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non proprie dagli interventi di efficienza energetica, a seconda della percentuale di incidenza dell'edificio.

(Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 c.d. decreto Rilancio)

[clicca qui per approfondire](#)

Acquirenti di case antisismiche con il superbonus.

Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 433 del 23 giugno 2021

Affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione dal superbonus per acquisto di caso antisismiche, è necessario che ricorrano tutte le altre condizioni normativamente previste, tra cui la circostanza che le procedura autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017 e che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

(Articolo 1 della legge n. 296 del 2006 e articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013. Articolo 16-bis, comma 3, del Tuir)

[clicca qui per approfondire](#)

Casistiche ricorrenti di riciclaggio e finanziamento del terrorismo. Gli investimenti immobiliari.

Quaderno UIF n. 16 di giugno 2021

Il nuovo Quaderno UIF segnala che le minacce maggiori sono legati al fenomeno della criminalità organizzata, corruzione, evasione fiscale e valute virtuali.

Tra i casi di riciclaggio evidenziato anche l'utilizzo di investimenti immobiliari.

[clicca qui per approfondire](#)

Rassegna di giurisprudenza in materia immobiliare



Rassegna delle pronunce di Cassazione - marzo 2021

Pubblichiamo una breve rassegna periodica delle pronunce della Corte di Cassazione che si occupano di immobiliare.

[Rassegna](#)



Real Estate Lawyers

Scarselli Cirelli & Partners

Via Antonio Salandra 34 - 00187 Roma

Palazzo Altieri - Piazza del Gesù 49 - 00186 Roma

Piazza Velasca 6 - 20122 Milano

239 High Street Kensington, W8 6SN - Londra

Tel (+39) 06 4282 1008

Tel (+39) 06 4740 036

Fax (+39) 064788 6700

Web scarsellicirellipartners.it